

HUURDERS

krant

BELGIE - BELGIQUE
P.B.
3000 LEUVEN 1
2/3755

januari 2003 - 4de jaargang - 1

Trimestrieel tijdschrift, CVBA "Dijledal, Sociale Huisvesting Leuven".
Verantw. uitgever: E. Thora, Lolanden 8, 3010 Leuven
Afgiftekantoor 3000 Leuven 1

voorwoord

Als start van dit eerste nummer van de vierde jaargang willen wij al onze huurders, in naam van de Raad van Bestuur en de hele personeelsgroep, het allerbeste toewensen voor een gezond en gelukkig 2003.

In de volgende nummers van de Huurderskrant stellen we geen nieuwbouw- of renovatieproject voor maar blikken we terug op de 'geschiedenis' van bestaande complexen. Het is het complex 'Schorenschhof' dat de spits afbijt, samen met de wijk Ouderenvreugd.

Verder willen we het belang van voldoende ventileren nogmaals uit de doeken doen. Niet alleen de oorzaken maar vooral wat je als huurder zelf kan doen, verdient onze aandacht. De Vlaamse regering verplichtte de lokale huisvestingsmaatschappijen om huurders met een inkomenscoëfficiënt hoger dan 2, de opzeg te betekenen. Dijledal vond de maatregelen in de huidige omstandigheden niet gepast en besloot hier niet op in te gaan... Gelukkig, want ondertussen heeft de Vlaamse regering deze maatregel afgeschaft.

Op de achterzijde vind je allerlei handige weetjes en tips terug. Huurders die een omwisseling hebben aangevraagd, ontvangen eerstdaags een brief in verband met de actualisatie van de wachtlijst. Op de achterzijde vind je hier meer info over terug. Veel leesplezier!



Een terugblik: Schorenschhof

Huurders met een inkomenscoëfficiënt hoger dan 2

Vorstbescherming buitenkranen

Slechtsluitende buitendeuren

Aanslagbiljet belastingen 2001

Ventileren

Juiste vragen aan de juiste dienst

Herinnering

Hoe betaal ik correct mijn huur?

Actualisatie wachtlijst kandidaat-huurders

Een terugblik: Schorenschhof

Het wooncomplex 'Schorenschhof' maakt samen met Ouderenvreugd en 8 sociale woningen in de A. Woutersstraat deel uit van de wijk Oud-Centrum te Wilsele. De hoogbouw wijk Schorenschhof is gebouwd in 1978. Het is een complex van 12 blokken met 227 appartementen dat gelegen is boven aan de "Cesarsberg". De blokken met de nummers 10, 11 en 12 zijn de grootste blokken met in totaal 72 appartementen. Deze 3 blokken hebben een lift. De andere blokken (nummers 1 tot en met 9) zijn kleinere blokken met telkens 12 of 24 appartementen met 1 of 2 slaapkamers. Tussen de gebouwen bevindt zich een binnenplein dat in 2000 door de Stad Leuven heraangelegd werd.

In 1998 werden in Schorenschhof herstellingswerken uitgevoerd. Dit was nodig omdat nogal wat daken en gevels vochtproblemen kenden. Er werden dakranden gebouwd en in de gevels werden waar nodig bakstenen vervangen terwijl ze in hun geheel behandeld werden met een vochtwerend product.

Het wijkje Ouderenvreugd, gebouwd in 1951 en gerenoveerd in 1999-2001 telt momenteel 28 bejaardenwoningen, 6 bejaardenappartementen met 1 slaapkamer, 6 appartementen aangepast aan rolstoelgebruikers en 1 appartement met 4 slaapkamers. In de wijk is er eveneens een ontmoetingszaaltje. Momenteel is de Stad Leuven bezig met de heraanleg van de groenomgeving in het wijkje. Na afloop daarvan kunnen we eindelijk de woningen zoals vroeger proper wit schilderen. In de Huurderskranten van oktober 2000 en januari 2002 kan je een uitgebreidere toelichting over de wijk terugvinden.

Huisnummer 13 in Schorenschhof is het nieuwe wijkbureau van de Stad Leuven. Het wijkbureau was eerst gehuisvest in blok 1 maar omdat het daar erg krap werd, bouwde de Stad Leuven in 2000 een nieuw wijkbureau. Nummer 13 huisvest de wijkmanager, buurtwerker, stadswachten en het wijkcomité "Schorensbloem". Door middel van laagdrempelige activiteiten probeert het wijkcomité de buurtbewoners te bereiken. In de ontmoetingsruimte van het wijkbureau kan je dan ook elke woensdag- en donderdagnamiddag terecht voor een babbel en een drankje. Het wijkcomité organiseert eveneens grotere activiteiten zoals eetnamiddagen, uitstappen, kaartmomenten en de jaarlijkse kerstmarkt en wijkfeest. Ongeveer een keer per maand komt de vaste kern van vrijwilligers samen om tijdens een vergadering de verschillende activiteiten voor te bereiden. Tijdens deze vergadering is er ook aandacht voor alle andere ontwikkelingen en leefbaarheidsproblemen in de wijk. Dijledal en de wijkagent zijn meestal aanwezig op deze bijeenkomsten die begeleid worden door de wijkmanager. Dat het wijkcomité goed werk levert, kan je vaststellen door alleen al de ontmoetingsruimte binnen te wandelen: je wordt steeds warm en gezellig onthaald. Maar de inbreng van het wijkcomité gaat verder: dankzij hen worden bepaalde tekortkomingen en problemen snel signaleerd aan Dijledal. Zo is er door tussenkomst van het wijkcomité een enquête georganiseerd in verband met het waterverbruik en zijn er in elk appartement individuele watermeters geplaatst. Doelstelling is om niet alleen de bewoners van Schorenschhof maar ook van de omliggende straten te betrekken bij de werking van het wijkbureau.



inhoud

Huurders met een inkomenscoëfficiënt hoger dan 2

De Vlaamse regering heeft op 20 december 2002 besloten om artikel 24, § 3 van het sociale huurbesluit in te trekken.

Artikel 24 § 3 verplichtte de sociale huisvestingsmaatschappijen vanaf 1 januari 2003 om huurders met een inkomenscoëfficiënt groter dan 2, op te zeggen met een opzeggingstermijn van 1 jaar.

Het directiecomité besliste echter om deze richtlijn niet uit te voeren om volgende redenen:

- Het is absurd dat een huisvestingsmaatschappij aangehouden wordt om 'hogere inkomens' op te nemen in het patrimonium in het kader van de sociale mix om ze enkele maanden later weer te moeten opzeggen;
- Onze huurders behoren veelal tot de lagere inkomens-

categorieën. Is het wijs om gezinnen met een 'normaal' inkomen en een hogere huur uit te drijven?

- Het gaat meestal om samengestelde gezinnen van ouders met werkende kinderen. Moeten gezinnen ervoor gestraft worden dat hun kinderen werken?
- Het gaat vaak om huurders die al heel lang in de sociale huisvestingsmaatschappij wonen.

Dat Dijledal er goed aan gedaan heeft deze maatregel niet meteen uit te voeren, blijkt uit het feit dat de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij ons inmiddels heeft meegedeeld dat de Vlaamse regering per 20 december 2002 artikel 24 § 3 heeft geschrapt uit het huurbesluit. De 40 gezinnen (op 3270) die onder deze regeling vielen, kunnen dus alsnog op beide oren slapen.

Vorstbescherming buitenkranen

Heeft u een buitenkraan? Wees bij vriesweer waakzaam dat ze niet kan bevriezen. Je kan ze met oude lappen beschermen of gebruik maken van krantenpapier en een plastic zak. Zo voorkom je veel problemen en herstellingskosten ten uwen laste.

Slechtsluitende buitendeuren

Automatisch sluitende buitendeuren werken meestal met een deuropomp. Zo een deuropomp werkt op oliedruk. Als het koud is, wordt de olie in de pompen echter dikker waardoor de deuren moeilijker sluiten. Het is daarom belangrijk dat u in de

winter extra aandacht schenkt aan het sluiten van de buitendeuren: men mag er bij erge koude immers niet vanuit gaan dat de deuren nog automatisch sluiten. Voor ieders veiligheid is het beter hiermee rekening te houden!

Aanslagbiljet belastingen 2001

Een van de komende weken zal het aanslagbiljet van de belastingen van 2001, aanslagjaar 2002 in de brievenbus vallen. Dit biljet heb je als huurder later dit jaar nodig om ons de inkomsten

te bewijzen voor de huurprijsberekening van 2004. Wij raden dan ook iedereen aan om dit biljet zorgvuldig te bewaren zodat je het later snel terugvindt.

Ventileren

Ventileren: waarom?

De winter is een periode waarin we binnen blijven en zo dicht mogelijk tegen de verwarming kruipen. En vermits verwarmen geld kost, zijn we geneigd om onze woning potdicht af te sluiten om vooral geen warmte te laten verloren gaan. Dit is echter ook een manier om ... vochtproblemen te creëren. Goed verwarmen zou moeten samengaan met goed verluchten of ventileren.

In een vorige huurderkrant (juni 2000) schreven we reeds een artikel hoe condensatie en schimmelvorming precies ontstaan. We willen dat hier nog even kort herhalen. De 2 belangrijkste zaken die schimmelvorming in de hand werken zijn vocht en gebrek aan verluchting.

Schimmelsporen zijn constant aanwezig in de lucht; ze zijn onzichtbaar en zetten zich, bij de juiste omstandigheden, vast op oppervlakten waarna ze verder kunnen groeien. Die juiste omstandigheden zijn een temperatuur tussen 5°C en 25°C waarbij 25°C de meest ideale temperatuur is.

Voeg hierbij een voldoende hoeveelheid vocht in een ruimte en schimmels voelen zich opperbest.

Condensatie is een proces waarbij 'de lucht met waterdamp verzadigd is'. Condensatie slaat altijd neer op de koudste oppervlakten en dat zijn vaak de vensters. Bovendien vind je ze vaak in hoeken en achter meubels. Vandaar dat je in woningen met een condensatieprobleem kleine druppeltjes terugvindt op de ruiten, of bij erge condensatie, het water van de ruiten afdruipt.

Wat hebben condensatie en schimmels nu met elkaar te maken? Hoe meer waterdamp, hoe groter de kans op schimmelvorming.

Het meeste vocht in onze woningen wordt door onszelf geproduceerd. Activiteiten zoals koken, een bad nemen, afwassen, slapen, ademen,... levert per dag zo'n anderhalve emmer condensatie op! Wanneer deze vochtige lucht goed wordt afgevoerd, is er geen probleem. Wanneer dit niet gebeurt, bestaat het gevaar op condensatie en schimmelvorming.

Ventileren: hoe?

Er is een verschil tussen luchten en verluchten. Luchten doe je door ramen of deuren wijd open te zetten om snel een grote hoeveelheid vochtige of vervuilde lucht af te voeren (bijvoorbeeld 's morgens bij het opstaan, tijdens het schoonmaken, bij het koken zonder dampkap,...). Luchten is dus kort en krachtig. We zijn op zo'n moment dan ook niet echt bekommerd om een behaaglijke temperatuur, tocht of lawaai.

Verluchten doe je door een raam op een kier te zetten of via open ventilatiestroosters. Zo zorg je voor een continue gezonde binnenlucht door afvoer van vervuilde of vochtige lucht en dit met zo weinig mogelijk verlies aan warmte. Bij nieuwbouw en hedendaagse raamrenovaties worden ventilatiestroosters in de vensters geplaatst. Deze roosters zorgen voor een permanente luchtstroom zonder dat ze regen of insecten binnen laten en bovendien zijn ze inbraakveilig.

Enkele praktische tips:

- Gebruik al de ventilatiemogelijkheden in je woning: ramen, roosters, dampkap, verluchtingspijpen en sluit ze nooit af (zeker niet dichtplakken!).
- Wanneer je poetst met water, zorg dan voor een stevige ventilatie (tocht).
- Linnen mag je enkel drogen in goed verluchte ruimten (bijvoorbeeld door een raam open te zetten).
- Zet je dampkap reeds enkele minuten voor je start met koken in werking en laat ze nog enkele minuten na het

koken draaien. Afhankelijk van het type dampkap, dien je regelmatig de filter te reinigen of vervangen.

- Hou deuren van de keuken en badkamer dicht wanneer er veel vocht geproduceerd wordt. Zet beter een raam open.
- Beperk het aantal planten in ruimten waar er condensatie- of schimmelproblemen zijn. Het water dat u aan de planten geeft, komt immers als damp in de lucht terecht.
- Laat bij koud weer de ramen van kamers, die achteraf niet verwarmd worden (bijvoorbeeld de slaapkamer), niet te lang helemaal open staan. Dit heeft een te grote afkoeling tot gevolg waardoor de kans op condensatie aanzienlijk vergroot. Het is beter om de ramen op een kleine kier te zetten.
- Wie een pas afgewerkte woning betreft, moet rekening houden met de grote hoeveelheid bouwvocht die nog uit de constructie moet verdampen. Het drogen kan tot 2 jaar duren. Door te verwarmen en goed te verluchten versnel je dit proces.
- Indien je schimmelvlekken in je woning hebt, mag je er nooit gewoon over verven. Je dient ze eerst te behandelen met verdund bleekwater of een speciaal product. Hiervoor kan je raad vragen aan de drogist.
- Maak regelmatig de verluchtingsroosters proper; ze raken immers gemakkelijk verstopt.
- Laat niet onnodig water in de woning staan (laat bijvoorbeeld het water in het bad geen uren staan).

Op het inforek aan onze balie kan je de brochure 'Ventileren, hoe en waarom?' terugvinden. Voor anderstaligen beschikken we over een Franse, Turkse en Arabische versie.

Bron: Rondom Wonen, Maandblad van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, november-december 2002, blz 9-11 en Huurderskrant juni 2000.

Juiste vragen aan de juiste dienst

Onze medewerkers van onze kantoren te Lolanden ontvangen regelmatig telefoontjes die bestemd zijn voor de technische dienst van Dijledal. Meestal kunnen zij de vragen niet beantwoorden en dienen zij door te verwijzen naar de technische dienst.
Voor technische meldingen en her-

stellingswerken neem je dan ook best rechtstreeks contact op met de medewerkers van de technische dienst. Je kan elke voormiddag van 8u tot 12u terecht aan de balie in de Fonteinstraat 99, 3000 Leuven of per telefoon elke werkdag van 8u tot 16u op het nummer 016/22.05.77.

Herinnering

Indien je een persoonlijk gesprek wil met een medewerker van onze dienst boekhouding (betreffende achterstellen, betalingen, afrekeningen of waarborgen), dien je eerst een telefonische afspraak te

maken. Je kan deze afspraak maken via het centrale telefoonnummer 016/25.24.15. De afspraken vinden plaats tijdens de kantooruren (8u30 – 16u30).

Hoe betaal ik correct mijn huur?

De huur van de woning dient betaald te worden voor de 5e van de lopende maand. Dit geldt voor elke huurder; er worden geen afwijkingen op deze regel toegestaan. Facturen dienen binnen de maand betaald te worden.
Indien je verhuist binnen het patrimonium van Dijledal, is het erg belangrijk dat je bij betaling van de huurprijs van de nieuwe woning de betalingsmededeling verandert. Veel mensen vergeten dit waardoor hun

huurgeld terecht komt bij het adres van hun 'oude' woning en ze zo op hun 'nieuw' adres huurachterstal opbouwen. Indien er een wijziging gebeurt in de gezinssituatie, dien je als huurder dit onmiddellijk schriftelijk mee te delen. Het niet melden van inwonende personen kan leiden tot sancties en een huurherberekening die geldt met terugwerkende kracht: in bepaalde situaties kan dit zelfs leiden tot opzegging van de woning.

Actualisatie wachtlijst kandidaat-huurders

Iedereen die een aanvraag heeft ingediend voor een andere woning en bijgevolg op de wachtlijst staan, zal eerstdaags een brief ontvangen van Dijledal aangaande de herziening van het kandidatenregister. Overeenkomstig artikel 9 van het Besluit van de Vlaamse regering dd. 6 april 1995 moet het kandidatenregister in de loop van het eerste semester van 2003 geactualiseerd worden. Dit betekent dat onderzocht dient te worden of de kandidaat-huurders nog voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Hiertoe dient elke kandidaat-huurder een antwoordformulier in te vullen, te ondertekenen en aan Dijledal terug te bezorgen. Op dit antwoordformulier dien je je gezinssamenstelling in te vullen. Indien je je keuze van ligging of

type van woning wil wijzigen, dien je eveneens een 'wijzigingsaangifte' in te vullen. Kandidaat-huurders die voor kinderen waarvoor ze bezoekrecht hebben met overnachting, slaapkamers willen toegewezen krijgen, dienen een kopie van het vonnis of de notariële regelingsakte bij te voegen. Indien deze kinderen ouder zijn dan 18 en de bezoeksregeling nog uitgeoefend wordt, dient u te bewijzen dat het kind voltijds dagonderwijs volgt en er nog kinderbijslag wordt uitgekeerd. Het antwoordformulier dient, indien nodig vergezeld van de nodige documenten, aan Dijledal terugbezorgd te worden voor 3 maart 2003, anders word je onherroepelijk geschrapt van de wachtlijst.

ter informatie

Permanentie

- Dienst verhuuring:
Lolanden 8, 3010 Leuven - tel. 016/25 24 15
Maandag, dinsdag, donderdag,
vrijdag: 9 tot 12 uur
Woensdag: 14 tot 16 uur 30
- Dienst boekhouding:
Lolanden 8, 3010 Leuven - tel. 016/25 24 15
na telefonische afspraak via bovenstaand nummer
- Technische dienst:
Fonteinstraat 99, 3000 Leuven - tel. 016/22 05 77
Elke werkdag van 8 tot 12 uur
- Dienst huurdersrelaties:
Maandag:
10 - 12u Wijkbureau "Oud-Centrum" Wilsele
14 - 16u Wijkbureau "Steunpunt" Sint Maartensdal Leuven
Dinsdag:
14 - 16 u Bureau Dijledal, Lolanden 8 Kessel-Lo
Vrijdag: 10 - 12u elke 1e en 3e vrijdag
Wijkbureau "Mannenstraat" Leuven
11 - 12u elke 2e vrijdag Wijkbureau "Het Broek" Kessel-Lo
en telefonisch tijdens de openingsuren van de verhuurdienst.

Met vragen of opmerkingen rond deze huurderskrant kan u steeds terecht op onze dienst "Huurdersrelaties". Suggesties zijn altijd welkom.